



Özderici Gyo

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013– 31.12.2013 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ

Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	3
Yönetim Kurulu.....	3
Komiteler.....	3

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

Pay Sahipleri İle	
İlişkiler.....	4
Kamuyu Aydınlatma ve	
Şeffatlık.....	5
Menfaat Sahiplerinin	
Bilgilendirilmesi.....	6
Yönetim Kurulunun	
Yapısı.....	7

FİNANSAL RAPORLAR

İlgili Dönem Değerlendirmesi.....	10
Mali Tablolar.....	14
Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü.....	17
Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....	18
Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....	19

1.Rapor Dönemi

01/01/2013 – 31/12/2013

2.Şirketin Ünvanı

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi : 250.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 100.000.000 TL

Faaliyet Merkezi : İstanbul

3.Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tanıtıcı Bilgiler

Merkez Adresi	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul
Telefon No	0212 281 52 61
Faks No	0212 270 23 53
İnternet Adresi	www.ozdericigyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ozdericigyo.com.tr

4.Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Orhan AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

5.Denetim Komitesi , Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komite Üyeleri

Denetim Komitesi Başkanı :Orhan Aksüt

Denetim Komitesi Üyesi :Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk . :Bahadır Kayan

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi :Orhan Aksüt

Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı:Orhan Aksüt

Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi:Bahadır Kayan

6.Ortaklık Yapısı

Ortaklar	Sermaye	Pay Oranı
ALİ UĞUR ÖZDERİCİ	22.872.876	22,87%
AHMET ÖZDERİCİ	21.872.876	21,87%
ÖZDERİCİ HOLDİNG A.Ş.	25.025.114	25,03%
DİĞER	30.229.134	30,23%
TOPLAM	100.000.000	100,00%

7. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

7.1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin gereklerine uyulmasını stratejik bir hedef olarak benimsemektedir. Söz konusu ilkelerin gereklerinin şirketin kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi ve mevcut yönetim sistemlerimizin ilkeler çerçevesinde iyileştirilmesi yönündeki çalışmalar halen devam etmektedir.

SPK’nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda(BIST) işlem gören şirketlerin çalışma raporlarında ve internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür. Buna göre Şirket’in söz konusu ilkelere uyum konusundaki bilgileri aşağıda verilmektedir.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

7.2 Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Şirket Yönetim Kurulumuzun almış olduğu 16.06.2010 tarih 53 sayılı karar uyarınca Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi oluşturulmuş, bu birimden sorumlu olmak üzere Sebahattin Durmuş’un görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Sebahattin Durmuş’un İletişim Bilgileri :

Tel : 0212 281 52 61
Faks : 0212 270 23 53
E-posta : sebahattindurmus@ozdericigyo.com.tr

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 41 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ’in 8. ve 9. maddeleri uyarınca Şirketimizin Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı’na sahip personeli olarak Sayın Aylin Sare Elçin , 22.02.2012 tarihi itibarı ile görevlendirilmiştir. Pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, genel kurul toplantılarının mevzuata uygun yapılmasını sağlamak, pay sahiplerinin yararlanabileceği dökümanları hazırlamak, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek bu birimin yürüttüğü başlıca faaliyetlerdir.

7.3 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimiz yönetimi kamunun tam ve doğru şekilde bilgilendirilmesine gerekli özeni göstermektedir. Şirketimizin bilgilendirme politikası çerçevesinde; gerekli bilgilendirmeler BIST ve SPK’ya yapılan Özel Durum Açıklamaları, şirketimiz internet sitesi ve Pay Sahibi İle İlişkiler Birimi vasıtasıyla yapılmaktadır. Dönem içerisinde özel olarak bilgi talebinde bulunan pay sahibi olmamakla beraber, mevcut projelerin durumu ve gelişmeleri konusunda telefonla müracaatlar olmuş ve bilgi verilmiştir. Ayrıca şirketimiz web sayfası mevcut olup, kamuya duyurulan mali tablolar, portföy değer tabloları, üç aylık raporlar ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitemizde de yayınlanmaktadır.

Esas sözleşmemizde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş olup, dönem içerisinde de böyle bir talep gelmemiştir.

7.4 Genel Kurul Bilgileri

Şirketimizin 03.04.2013 tarihinde yapılan 2012 yılına ait olağan genel kuruluna çağrı ilanı, bu toplantıya ait davet ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 16/04/2013 tarihli 8049 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde,13/03/2013 tarihli Yenigün gazetesinde yayınlanmış ve nama yazılı pay sahiplerine de 15/03/2013 tarihinde iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Genel Kurul’dan 15 gün önce Faaliyet Raporu, Mali Tablolar, Genel Kurul Gündemi, Vekaletname Formu ve gündeme bağlı diğer dokümanlar şirket merkezinde hazır bulundurulmuştur. Toplantı esnasında Genel Kurul katılımcılarından herhangi bir soru gelmemiştir. Pay sahipleri tarafından bir öneri olmamıştır. Şirket Genel Kurulda Yönetim Kurulu üyeliklerine, 1 yıl için Ali Uğur Özderici ,Ahmet Özderici Meral Özderici ,bağımsız üye olarak 1 yıl için, Orhan Aksüt , Bahadır Kayan , Genel Müdürlüğe 1 yıl için Ahmet Özderici; Bağımsız denetim şirketi olarak Anıl Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmişlerdir.

7.5 Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket esas sözleşmesinde imtiyazlı oy hakkı yoktur. Her pay bir oy hakkına sahiptir. Azınlık paylarının yönetimde temsiline ve birikimli oy kullanma yöntemine ait uygulamamız bulunmamaktadır.

7.6 Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirket karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirketimiz kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uymaktadır. Şirket esas sözleşmemizin 33. maddesinde kar dağıtım politikası ile ilgili gerekli bilgiler bulunmakta olup, bunun dışında kamuya açıklanmış özel bir kar dağıtım politikası mevcut değildir. Şirketimizin kar dağıtım zamanına, karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceğine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulda karar verilir.

7.7 Payların Devri

Şirket esas sözleşmemizde payların devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır. Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri, herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

7.8 Şirket Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikamızın amacı, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilginin ilgili yetkili kurumlar, mevcut ve potansiyel yatırımcılar, pay sahipleri, diğer menfaat sahipleri ve dolayısıyla kamuya eşit bir biçimde paylaşmak, sürekli, etkin ve şeffaf bilgilendirme imkânı sağlamaktır.

Şirketimiz yönetimi, kamuya açıklanacak hususlarda gerekli özeni göstermekte ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek hususları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:54 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde yatırımcıların bilgisine sunmaktadır.

Bilgilendirme politikamız gereği yapılan duyurulara Şirketin aktif ve güncel olan internet sitesinde (www.ozdericigyo.com.tr) de yer verilmektedir.

Ayrıca Şirketimize pay sahipleri tarafından yöneltilen sorulara Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek cevap vermeye çalışılmaktadır.

7.9 Özel Durum Açıklamaları

Şirket bu dönem içerisinde 18 adet özel durum açıklamasını, mevzuatta öngörülen sürelerle uyarak yapmıştır. Tarafımızdan yapılan özel durum açıklamaları için SPK veya BIST'den ek bir açıklama talebinde bulunulmamıştır. Zamanında yapılmayan özel durum açıklaması nedeniyle uygulanan yaptırım yoktur.

7.10 Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin internet sitesi www.ozdericigyo.com.tr'dir. İnternet sitemizde SPK Kurumsal Yönetim ilkeleri II. Bölüm madde 1.11.5'te sayılan bilgilere yer verilmiştir.

7.11 Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketin gerçek kişi nihai pay sahipleri, faaliyet raporu ve mali tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

7.12 İçerden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Henüz kamuya açıklanan, İçerden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Listesi, bulunmamaktadır. Şirketimiz, içeriden öğrenenlerin ticaretine ilişkin oluşturulmuş yasal düzenlemelere tam anlamı ile uyulması için gerekli tüm tedbirleri almıştır.

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

7.13 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket, tüm çalışanları, alacaklıları ve müşterilerinin menfaatlerini en üst düzeyde koruyacak şekilde faaliyetlerini yürütmektedir. Tüm menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde, şirketin itibari de gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir.

7.14 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetimine katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler menfaat sahiplerinin de şirketin durumu hakkında doğru bilgilenmesini sağlamaktadır.

7.15 İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları politikası, nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi, insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlanmaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış olan her türlü hakkı korunmaktadır.

Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle, çalışanlarla ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar gerek gördüğü konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikayet alınmamıştır.

7.16 Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimizin Nuvo Dragos projesi kapsamında Maltepe’de (Proje alanında) pazarlama ve satış faaliyetini yürütmek için satış ofisi bulunmaktadır. Bu kapsamda Pazarlama Birimi tarafından çeşitli kampanya ve satış kanalları oluşturularak en iyi sonuç elde edilmeye çalışılmaktadır. Mal ve hizmetlerin pazarlanması ve satışında müşteri memnuniyetini sağlamaya yönelik hertürlü çalışma yapılmaktadır.

7.17 Sosyal Sorumluluk

Şirket tüm projelerinin çevreye uyumlu, bulunduğu bölgenin sosyal ve ekonomik alt yapısını yükseltecek nitelikte projeler olmasına önem vermektedir. Çevreye verilen zararlardan dolayı Şirketimize açılmış bir dava bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

7.18 Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda belirtilen şartları haiz en az 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu Üyelerimiz;

03.04.2013 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl için aşağıdaki üyeler seçilmişlerdir.;

Yönetim Kurulu Başkan : Ali Uğur ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Ahmet ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Üyesi : Meral ÖZDERİCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Orhan AKSÜT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi : Bahadır KAYAN

Bağımsız yönetim kurulu üyemizin bağımsızlık beyanı SPK’ya iletilmiştir.

Şirket esas sözleşmemizin 14. maddesi uyarınca;

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası

Mevzuatı çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl süreyle seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu, her yıl kendi üyeleri arasından bir başkan ve en az bir başkan vekili seçer. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. Başkan Vekili de yoksa, Yönetim Kurulu'na o toplantı için kendi arasından seçeceği bir üye başkanlık eder.

Yönetim Kuruluna, sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilen bağımsız yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından seçilir. Görev süresi sona eren üyelerin tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu, ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak yeni bir üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Türk Ticaret Kanununun 363. madde hükmü mahfuzdur.

Tüzel kişi ya da kişiler, yönetim kurulu üyesi seçilebilir. Tüzel kişinin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ilgili tüzel kişi ile birlikte ve o tüzel kişi adına sadece bir gerçek kişi tescil ve ilan olunur. Ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi adına tescil edilmiş olan gerçek kişiyi her zaman değiştirebilir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir. Yönetim kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulatmak veya iç denetim amacıyla içlerinde yönetim kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir. Yönetim Kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir

7.19 Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari nitelikler SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan niteliklerle örtüşmektedir. Şirket esas sözleşmemizin 15. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerektiği belirtilmiştir.

7.20 Şirketin Misyon ve Vizyonu İle Stratejik Hedefleri

Şirketimizin misyon ve vizyonu yönetim kurulu tarafından belirlenmiş olup, internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

Şirketimiz, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme ve kentsel dönüşüm alanlarında, nitelikli projeleri geliştirmeyi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde getiri potansiyeli yüksek

gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere öncelikli konut sektörüne odaklanmayı planlamaktadır.

Şirketimiz, ortaklarına yüksek getiri sağlayacak çeşitlendirilmiş ve likit gayrimenkullerden oluşan cazip bir yatırım portföyü oluşturmayı ve verimliliği ve karlılığı gözetmek suretiyle toplam aktiflerini makul bir hızla artırmayı ve sürdürülebilir bir büyüme sağlamayı hedeflemektedir. Şirketimiz, örnek projeler üreterek toplumsal yaşama katkıda bulunan, yarattığı müşteri memnuniyeti ile örnek bir kurum olmayı hedeflemektedir. Şirketimiz nitelikli ve çok özel projelerle bir taraftan konut alıcılarına iyi bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım sunarken, diğer taraftan yatırım yaptığı bölgelerin gelişmesine ve güzelleşmesine de katkıda bulunmaktadır.

Yöneticiler tarafından oluşturulan stratejik hedeflerin onaylanması ve sonrasında bu hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı veya ne derece ulaşıldığı yine Yönetim Kurulunca gözden geçirilmektedir.

7.21 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Kurumsal Yönetim Komitesinin Görev ve Çalışma Esaslarına İlişkin Düzenleme, 22 Şubat 2013 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 28567 Seri: IV, No: 63 no'lu tebliğ'e istinaden Yönetim Kurulunun 03.05.2013 tarih ve 2013/98 no'lu kararı ile Riskin erken saptanması komitesi oluşturulmuş olup Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt'ün, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın seçilmişlerdir.

7.22 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirket yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket esas sözleşmesinde açıkça yer verilmiştir.

7.23 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantıları, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkanın çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkana yazılı olarak başvurup, kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir.

Dönem içerisinde yönetim kurulu toplantı sayısı 12 'dür. Dönem içinde, şirket yönetim kurulu üyelerinin farklı görüş açıkladığı herhangi bir konu olmadığı için, kamuya bu konu ile ilgili olarak, karşı oy gerekçelerine dair bir açıklama yapılmamıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü maddesinde yer alan konularda yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılım sağlanmaktadır.

7.24 Etik Kurallar

Şirket ve çalışanları konusunda etik kuralların belirlenmesi konusunda çalışmalar halen devam etmekte olup, sözkonusu kurallar şirket çalışanlarına ve bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuya henüz açıklanmamıştır.

7.25 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Seri: IV, No: 56 ,57 ve 63 No'lu Tebliğleri uyarınca; Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmasına karar verilmiştir. 03.05.2013 tarih ve 98 no'lu karara göre,

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt'ün Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak seçilmelerine, Aday gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine,

Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt'ün, Denetimden Sorumlu Komite Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın seçilmelerine,

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı'na Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Orhan Aksüt'ün, Üyeliği'ne Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahadır Kayan'ın seçilmelerine Oybirliği ile karar verilmiştir.

7.26 Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

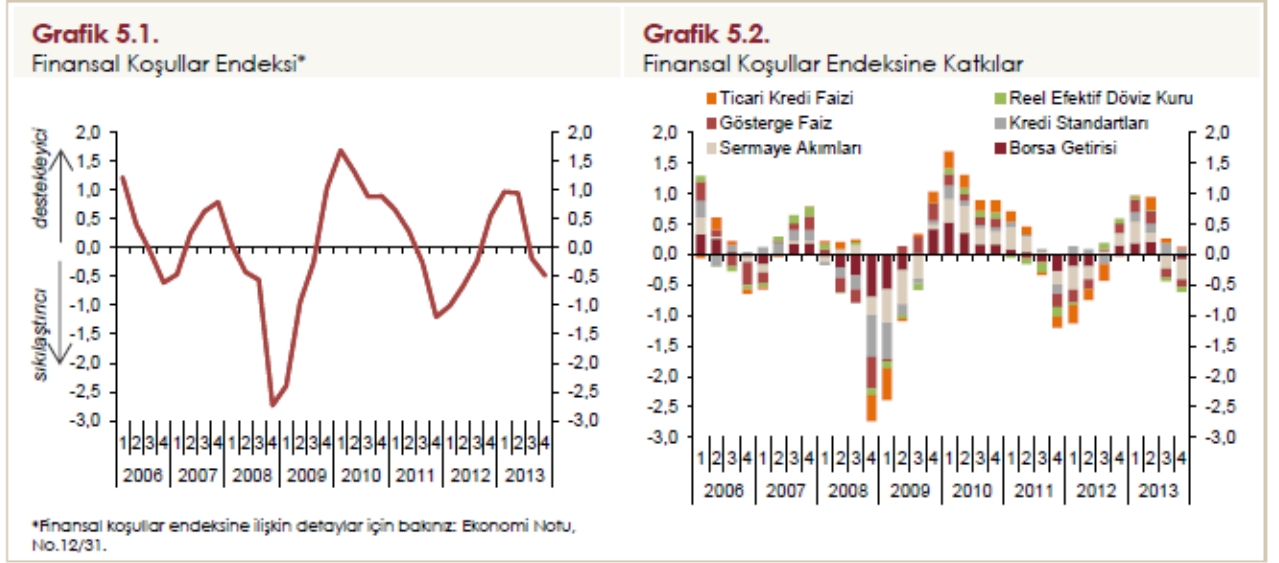
Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul kararı gereğince huzur hakkı ödenmekte olup, Yönetim Kurulu Üyelerinin mali haklarının tespitinde performansa dayalı olacak ve şirketin performansını yansıtacak bir ödüllendirme uygulanmamaktadır.

Şirket, Yönetim Kurulu üyelerine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmadığı gibi lehlerine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

8.Ekonomik Gelişmeler:

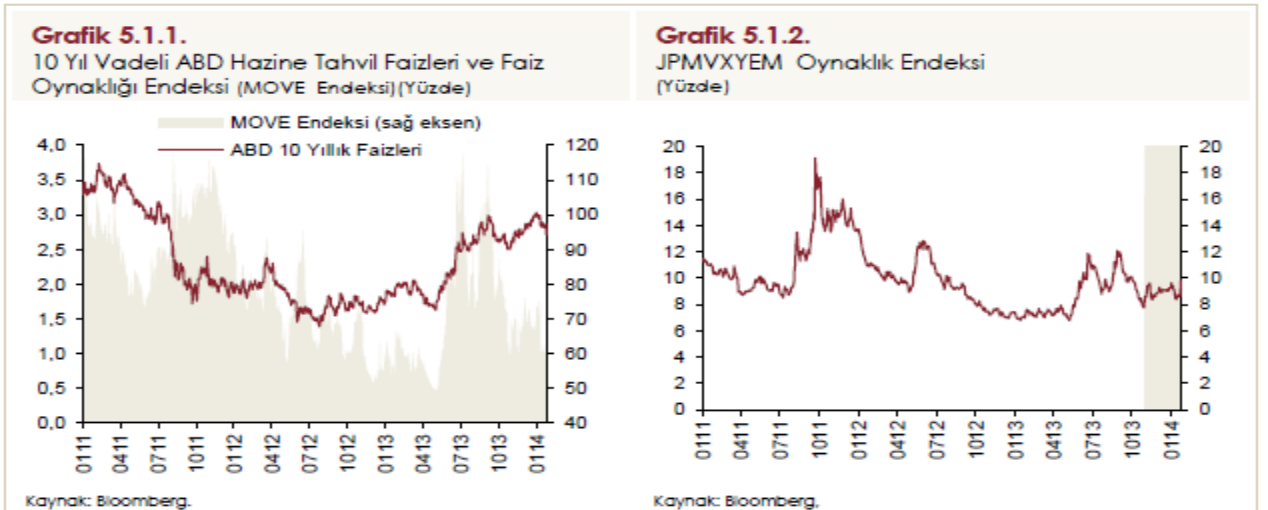
2013 yılının dördüncü çeyreğinde Fed'in nicel genişleme politikasından kademeli çıkış stratejisini uygulamaya koyacağını açıklaması ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme görünümünün görece olumsuz seyretmesi uluslararası sermayenin gelişmiş ülkelere yönelmeye devam etmesine yol açmıştır. Ayrıca, bu dönemde Türkiye'de yaşanan iç belirsizlikler yurt içi finansal piyasaların diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz olarak ayrışmasına neden olmuştur

Çeşitli finansal göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak Türkiye için hesaplanan finansal koşullar endeksi (FKE) bir önceki çeyreğe göre düşüş sergilemiştir. Böylelikle, özellikle sermaye akımlarındaki zayıflamanın etkisine bağlı olarak dördüncü çeyrek itibarıyla finansal koşullar sıkı bir konuma gelmiştir (Grafik 5.1). Bu dönemde yukarıda bahsi geçen gelişmeler nedeniyle sermaye çıkışları endekse daraltıcı yönde en fazla katkıyı vermiştir (Grafik 5.2). Kredi standartları ve ticari kredi faizinin endekse pozitif katkısı azalırken; borsa, kur ve gösterge faiz negatif katkı vermeye devam etmiştir.

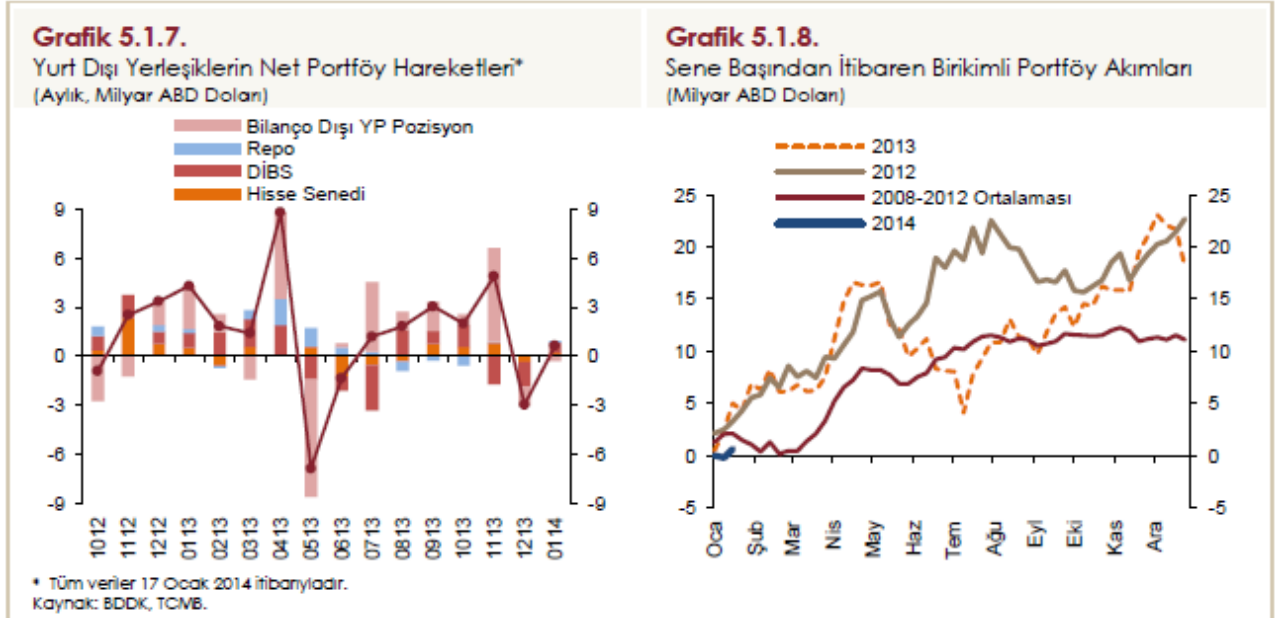


2014 yılının başında dış finansman ihtiyacı olan gelişmekte olan ülkeler başta olmak üzere sermaye çıkışları devam etmiştir. Son dönemde BDDK önlemlerinin de etkisiyle bankaların risk iştahındaki azalma nedeniyle kredi koşullarında sıkılaşma beklenmektedir. Bunlara ek olarak TCMB'nin temkinli para politikası duruşunun da sürmesi finansal koşulların ekonomiyi yavaşlatıcı yöndeki etkisinin önümüzdeki dönemde devam edebileceğine işaret etmektedir.

Fed Aralık ayı toplantısında Ocak 2014'te başlamak üzere varlık alımlarını azaltma kararı almıştır. Bu durum piyasa oyuncuları tarafından daha önceden fiyatlandığı için söz konusu kararın etkileri nispeten sınırlı kalmıştır. Geçtiğimiz Enflasyon Raporu döneminden bu yana ABD 10 yıllık Hazine tahvil faizlerinde artış gözlenirse de oynaklık endekslerinde kayda değer bir yükselme gözlenmemiştir (Grafik 5.1.1). Bu dönemde gelişmekte olan ülke para birimlerinin oynaklığını gösteren endekslerde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir (Grafik 5.1.2).



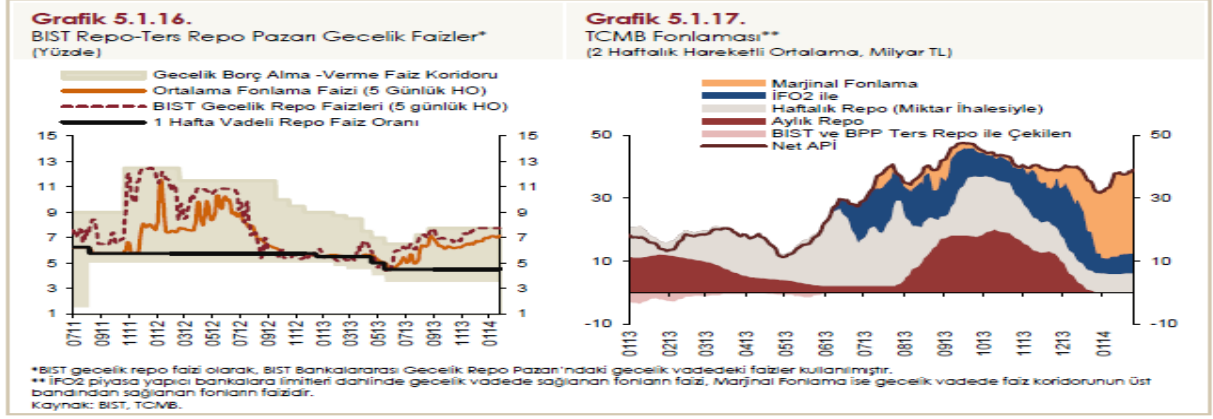
2013 yılı boyunca gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları zayıf ve dalgalı bir seyir izlemiştir. 2013 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelik hisse senedi ve borçlanma senetlerinden oluşan birikimli portföy akımlarına bakıldığında Fed'in nicel genişlemeden kademeli çıkış sinyali verdiği Mayıs ayında yoğunlaşan çıkışların son çeyrekte de devam ettiği gözlenmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye yönelik portföy akımları bir miktar toparlanmış olsa da, son dönemde hisse senedi ve devlet tahvillerinden çıkışa ek olarak kur takasından da çıkışların eklenmesiyle yeniden negatife dönmüştür (Grafik 5.1.7). Buna rağmen, portföy akımlarına sene başından itibaren birikimli olarak bakıldığında, 2013 yılında toplam sermaye girişlerinin 2008-2012 ortalamasının üstünde ve 2012 seviyelerine yakın gerçekleştiği görülmektedir (Grafik 5.1.8). Bu dönemde Türkiye'de de benzer bir şekilde portföy çıkışları gerçekleşmiştir



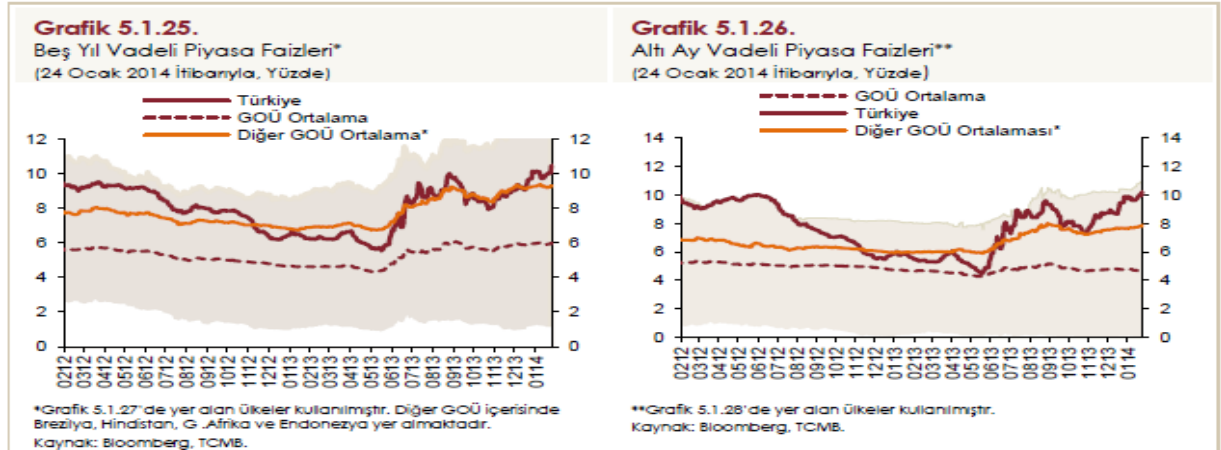
2013 yılı Ekim Enflasyon Raporu döneminden bu yana yukarıda bahsedilen gelişmelerin etkisiyle gelişmekte olan ülke para birimleri ABD doları karşısında değer kaybı yaşamışlardır. Türk lirası bu dönemde diğer gelişmekte olan ülkelere paralel bir hareket göstermekle beraber son dönemde iç belirsizlikteki artış etkisiyle daha fazla değer kaybetmiştir. Son dönemde risk primi ile kur sepeti arasındaki pozitif ilişkinin güçlendiği ve buna bağlı olarak kur sepetinin 24 Ocak 2014 tarihi itibarıyla 2,76 seviyelerine yükseldiği dikkat çekmektedir.

Gelişmekte olan ülkeler arasında dış finansman ihtiyacı daha yüksek ülkelerin para birimlerinin, gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına daha hassas olması beklenmektedir. Bu doğrultuda ABD 10 yıllık Hazine tahvil faizlerindeki değişimin gelişmekte olan ülke para birimlerinin yüzde değişimi üzerine regresyonundan elde edilen katsayılar incelendiğinde, Türkiye'nin diğer gelişmekte olan ülkelerle beraber hareket ettiği gözlenmektedir. Ancak son dönemdeki gelişmelerin etkisiyle Türkiye'nin katsayısının görece olarak ayrıştığı göze çarpmaktadır.

2013 yılı son çeyreğinde TCMB piyasaya döviz satım ihaleleri yoluyla döviz likiditesi sağlamaya devam etmiştir. Bu dönemde, 31 Ekim 2013 ile 24 Ocak 2014 tarihleri arasında piyasaya yaklaşık 8,21 milyar ABD doları, 2013 yılı boyunca ise 17,61 milyar ABD doları döviz likiditesi sağlanmıştır. Ayrıca, döviz kurlarında aşırı oynaklık olduğu günlerde minimum tutarın 10 katına kadar döviz satım ihalesi yapılabilecektir. Yapılan döviz satım ihalelerinin sterilize edilmemesi likidite açığını artırıcı yönde, bu dönemde bankaların rezerv opsiyonu kullanım oranlarındaki artış ise düşürücü yönde etkilemiştir. Bu dönemde ROM kullanım oranlarındaki artışın sınırlı olması sebebiyle finansal sistemin likidite ihtiyacı artış göstermiştir (Grafik 5.1.17). TCMB bu çeyrekte ek parasal sıkılaştırma çerçevesinde bir hafta vadeli repo ihalesi ile verilen fon tutarını azaltmaya devam etmiştir. Mevcut durumda bir hafta vadeli repo ihalelerinin stok tutarı 6 milyar TL'yi geçmemektedir. Ancak, sistemin fonlama ihtiyacının artması ile birlikte İstikrarlı Fonlama Oranı-1'den sağlanan fonlama da orantılı olarak değiştirilebilecektir. Ayrıca, bu dönemde piyasa yapıcısı bankalara sağlanan toplam fonlama imkânı, bankaların Hazine ihalelerinden aldıkları DİBS'lerin ihraç değerinin yüzde 7'sinden yüzde 2'sine indirilmiştir. Bu gelişmeler sonucunda TCMB ortalama fonlama faizi ile BIST bankalararası gecelik repo faizleri artış göstermiştir

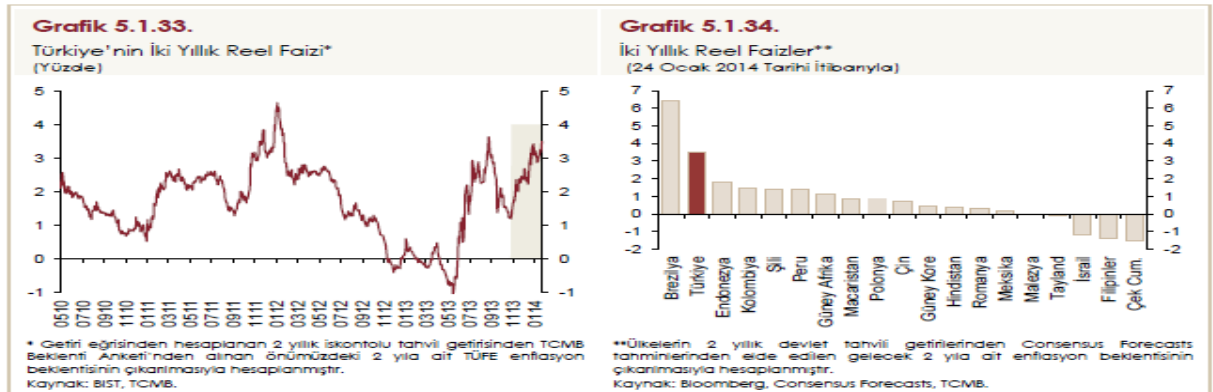


2013 yılı son çeyreğinde Fed'in nicel genişleme politikasından kademeli çıkışa başlayacağını duyurmasıyla gelişmekte olan ülkelerde piyasa faizlerinin artış gösterdiği göze çarpmaktadır (Grafik 5.1.25 ve Grafik 5.1.26). Bu dönemde temkinli para politikası ve Türkiye'ye özgü risklerin belirginleşmesiyle Türkiye'deki faizlerin görece olarak daha fazla artış gösterdiği dikkat çekmektedir.



Bir önceki Rapor dönemine göre faizlerin kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artış gösterdiği ve getiri eğrisinin yataylaştığı dikkat çekmektedir. Bu dönemde kısa vadeli faizlerin daha fazla artış göstermesinde para politikasındaki temkinli duruş, faiz artırım beklentileri ve iç belirsizliklerin kısa vadede yoğunlaşmasının etkili olduğu düşünülmektedir. Bu dönemde gösterge faizin de Türkiye'nin risk primine paralel bir hareket göstermekle beraber gösterge faizin daha fazla arttığı dikkat çekmektedir. Bu durumda enflasyon beklentilerindeki artışın da etkili olabileceği düşünülmektedir.

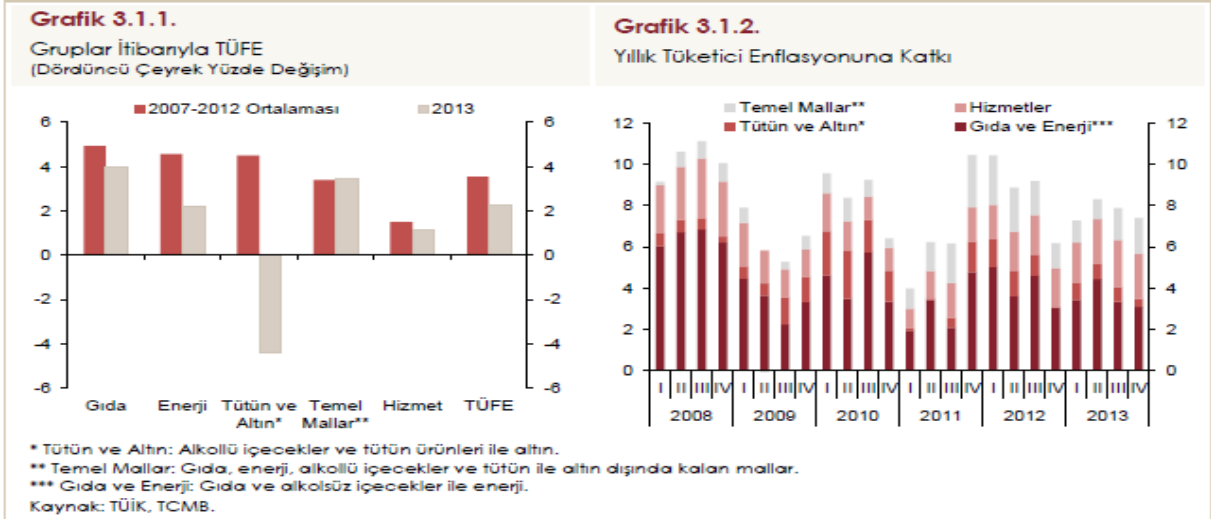
Yılın son çeyreğinde, iki yıl vadeli enflasyon beklentilerindeki yükselişe rağmen nominal faizlerdeki artışın daha fazla olması sebebiyle iki yıl vadeli reel faizler artış göstermiştir (Grafik 5.1.33). Bu gelişmelere bağlı olarak, Türkiye'nin iki yıl vadeli reel faizi diğer gelişmekte olan ülkeler arasında üst seviyelerde yer almaya devam etmiştir (Grafik 5.1.34).



2013 yılında tüketici enflasyonu önceki yıla kıyasla 1,2 puan yükselerek yüzde 7,4 oranı ile enflasyon hedefi etrafındaki belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. Enflasyon yıl genelinde dalgalı bir seyir

izlemiştir. Yılın başında bütün ürünlerdeki vergi ayarlamalarının da etkisiyle yükselen enflasyon, sonraki dönemde işlenmemiş gıda ve enerji grubu fiyat gelişmelerine bağlı olarak dalgalı seyretmiş ancak yılın ilk yarısını hedefin ima ettiği değerlerin belirgin oranda üstünde tamamlamıştır. Yılın ikinci yarısında ise, gelişmiş ülke para politikalarına ilişkin küresel düzeyde yaşanan belirsizlik nedeniyle zayıf seyreden portföy akımları Türk lirasında değer kaybına yol açarak geçişkenlik etkisi ile çekirdek enflasyon göstergelerinin yükselmesine neden olmuştur. Bu gelişmelere paralel olarak son altı aylık dönemde enflasyon beklentilerinde bir miktar bozulma gözlenmiştir.

2013 yılının son çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 0,48 puan azalarak yüzde 7,40 oranına gerilemiştir. Enflasyondaki gerilemede enerji fiyatlarındaki baz etkisi ve bütün sektöründe artan rekabet ile gerileyen fiyatlar temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, işlenmemiş gıda fiyatları bu dönemde tekrar artmıştır. Ayrıca, Türk lirasında gözlenen değer kaybının etkileri temel mal grubu yıllık enflasyonu üzerinde gözlenmeye devam etmiş, hizmet enflasyonu da sınırlı artış eğilimini sürdürmüştür. Temel enflasyon göstergeleri de bu gelişmeler çerçevesinde yüksek seyrini korumuştur. Alt gruplar detayında bakıldığında yılın dördüncü çeyreğinde enerji ile bütün ve altın grubunda çeyreklik fiyat değişim oranlarının, geçmiş yıl ortalamalarına kıyasla daha olumlu gerçekleştiği, diğer gruplarda ise değişim oranlarının ortalamalara yakın seyrettiği gözlenmiştir (Grafik 3.1.1). 2013 yılı enflasyonuna katkılar incelendiğinde, gıda ve enerji grubunun katkısının 2012 yılı sonuna kıyasla değişmediği (gıdanın katkısının 1,3 puan arttığı, enerjinin ise 1,3 puan azaldığı) gözlenmektedir. Aynı dönemde döviz kuru gelişmelerinin etkisiyle temel mal grubunun yıllık enflasyona yaptığı katkının yaklaşık 0,5 puan, hizmet ile bütün-altın gruplarının katkılarının ise sırasıyla 0,3 ve 0,4 puan yükseldiği gözlenmiştir (Grafik 3.1.2).



Sonuç olarak, 2014 yılında TÜFE alt kalemlerindeki baz etkileri yıllık enflasyonun seyrinde önemli olacaktır. Ancak, yıllık enflasyonu belirleyen diğer bir etkenin cari fiyat gelişmeleri olduğu, dolayısıyla baz etkilerinin 2014 yılı enflasyon gerçekleşmelerinin tek belirleyicisi olmayacağı unutulmamalıdır. Nitekim, yıl sonu itibarıyla baz etkilerinin yıllık tüketici enflasyonuna yapacağı kümülatif katkının düşüş yönünde ancak sınırlı bir oranda olması beklenmektedir. Bu durum, 2014 yıl sonu yıllık tüketici enflasyonunun baz etkilerinden ziyade cari fiyat gelişmeleri çerçevesinde şekilleneceğine işaret etmektedir. Özellikle, önümüzdeki dönemde döviz kuru gelişmeleri, kamu fiyat ayarlamaları, toplam talep ve hava koşulları gibi unsurların cari fiyatlar kanalıyla enflasyon üzerinde etkili olabileceği düşünülmektedir. Ancak, baz etkilerinin yıllık tüketici enflasyonundaki değişimlere katkısının anlaşılması enflasyon eğiliminin doğru saptanması açısından önem taşımaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) yapılan açıklamaya göre bina inşaatı maliyet endeksi, 2013 yılı 4.çeyrek döneminde bir önceki döneme göre işçilik endeksi %1,3 artarken, malzeme endeksi de %1,1 artmıştır. 2013 yılı Dördüncü döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işçilik endeksi %7,3 ve malzeme endeksi ise %7,1 artış göstermiştir.

**SERİ:Xİ NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

9. Mali Tablolar

Şirketimizin 31.12.2013 dönemine ait mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:Xİ No:29 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği' ne uygun olarak hazırlanmış, bağımsız denetimden geçmiştir.

31.01.2013 VE 31.12.2013 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		31.12.2013	31.12.2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	6.593.820	4.294.113
Finansal Yatırımlar	8	97.067	-
Ticari Alacaklar	11	356.325	1.176.887
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	356.325	1.176.887
Stoklar	14	149.377.007	113.463.711
Peşin Ödenmiş Giderler	15	3.716.255	6.447.861
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	-	868.892
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	3.716.255	5.578.969
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	10.249	10.237
Diğer Dönen Varlıklar	16	14.166.557	9.941.217
ARA TOPLAM		174.317.282	135.334.025
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		174.317.282	135.334.025
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	11	35.511	185.659
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	35.511	185.659
Diğer Alacaklar	12	24.982	9.862
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	24.982	9.862
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	7.575.193	3.857.113
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	7.575.193	3.857.113
Maddi Duran Varlıklar	19	2.387.485	2.321.363

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	306.955	428.476
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.080.530	1.892.887
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	14.049	13.999
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		10.037.220	6.387.996
TOPLAM VARLIKLAR		184.354.501	141.722.021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	109.068	29.050
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	10.548.787	342.017
Ticari Borçlar	11	3.201.434	1.804.544
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	785.101	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	2.416.332	1.804.544
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	6.015	4.276
Diğer Borçlar	12	691.809	534.958
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	691.809	534.958
Ertelenmiş Gelirler	23	84.263	16.342.332
ARA TOPLAM		14.641.376	19.057.177
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		14.641.376	19.057.177
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	53.037.144	17.826.000
Diğer Borçlar	12	1.465.677	846.264
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	1.392.620	752.664
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	73.056	93.600
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	43.390	44.529
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		54.546.210	18.716.793
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	1.969.201	1.784.449
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	1.972.092	1.784.449
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	1.505.120	2.422.139
Net Dönem Karı/Zararı	29	11.034.112	917.019
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		115.166.914	103.948.050
TOPLAM KAYNAKLAR		184.354.501	141.722.021

01.01.2013 ve 31.12.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) KAR VEYA ZARAR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Hasılat	30	19.213.121	182.638

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Satışların Maliyeti (-)	30	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		9.322.754	-
		9.890.368	182.638
BRÜT KAR/ZARAR		9.890.368	182.638
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-	-
		3.101.318	921.145
Pazarlama Giderleri (-)	31	-	-
		269.623	227.336
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	25.661	18.398
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-	-
		288.690	-
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		6.256.398	- 947.445
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	3.028.142	33.540
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		9.284.540	- 913.905
Finansman Gelirleri		2.322.348	682.075
Finansman Giderleri (-)	35	-	-
		572.775	685.190
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		11.034.112	- 917.019
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		11.034.112	- 917.019
DÖNEM KARI/ZARARI		11.034.112	- 917.019
Pay Başına Kazanç	36	0,1103	(0,0092)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,1103	(0,0092)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	0,1103	(0,0092)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	0,1103	(0,0092)

10. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.12.2013	31.12.2012
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	6.593.820	4.294.113
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler,	Md.24/(a)	156.952.200	117.320.824
C	Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.23/(b)	-	-
	İştirakler	Md.23/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		20.808.481	20.107.085
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	184.354.501	141.722.021
E	Finansal Borçlar	Md.31	63.585.930	18.168.017
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Md.31	109.068	29.050
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	115.166.914	103.948.050
	Diğer Kaynaklar		5.492.587	19.576.904
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	184.354.501	141.722.021

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.23/(b)	6.593.820	4.294.113
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.23/(b)	6.593.820	4.294.113
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.23/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.23/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Md.23/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.23/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0	0

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2013	Önceki Dönem (TL) 31.12.2012	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00	0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	0,89	0,86	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(a)	0,00	0,00	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler				
5	Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00	0,00	≤ %49
6	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	0,00	0,00	≤ %20
7	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00	0,00	≤ %10
8	Borçlanma Sınırı	Md.31	0,55	0,18	≤ %500
9	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.24/(b)	0,00	0,00	≤ %10
	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0,00	0,00	≤ %10

31.12.2013 tarihi itibarıyla portföy sınırlarına uyumun kontrolü tablosunda Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar toplamı 156.952.200 TL olup, toplam portföy değerinin % 89 'ini oluşturmakta, dolayısıyla da Tebliğin portföy sınırlamalarına ilişkin şartlarını sağlamaktadır.

11. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket halen Nuvo Dragos projesini yürütmekte olup brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup, 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra portföyünde 31.12.2013 itibari ile 5 Bloкта 761 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 765 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin ekspertiz değeri 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.01.2014 tarih ve 083 nolu değerleme raporuna göre; proje inşaatının ortalama tamamlanma oranı % 78,74 ve 765 adet bağımsız bölümün tamamlanma oranına göre piyasa değeri, 350.000.000 TL +KDV olarak tespit edilmiştir

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir. Ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı 01.06.2013 tarihinde Destek Menkul Değerler A.Ş.' ye kiralanmıştır. Şirket ile Destek Menkul Değerler A.Ş. arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden aylık kira tutarı 8.294 ABD\$ + KDV olmak üzere yıllık 99.528 ABD\$+KDV' dir.

Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.200 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 14.400 ABD\$+KDV dir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 17 Aralık 2013 tarih 1312001 nolu Değerleme Raporu ile 6.320.000 TL olarak tespit edilmiştir

12. Ortaklık İştiraklerine İlişkin Bilgiler

31.12.2013 tarihi itibariyle iştirakimiz bulunmamaktadır.

13. Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmecisi Şirket, Gayrimenkul Değerleme Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler

Şirket Yönetim Kurulumuz 203 yılı için 25.01.2013 tarih ve 89 no'lu kararına istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerleme şirketi seçimi" başlıklı 39. maddesi uyarınca, portföyümüzde bulunan her bir varlık için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş" ve 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için "Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş"den değerleme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****14. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

31.12.2013 tarihi itibarıyla, borsa ağırlıklı ortalama fiyatı 0,86 TL' dir.



**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

15. Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

01.01.2013-31.12.2013 tarihleri arasında toplam 3.101.318 TL tutarında Genel Yönetim Gideri ve 269.623 TL tutarında Pazarlama satış dağıtım gideri oluşmuştur. Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere 01.01.2013-31.12.2013 dönem içinde ödenen ücret toplamı 197.250TL'dir.

16. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

Ortaklık tarafından belirtilmesi gerekli görülen ve raporun daha önceki bölümlerinde belirtilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

AHMET ÖZDERİCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür
